



**Association des copropriétaires du Clos des Noyers**  
**Rue Chavée 14 - 32 à 1421 Ophain BSI**

**Procès-verbal ° 23 AG - Extraordinaire du 6 octobre 2020 suite à l'acte du notaire du 6 octobre**

Le mardi 6 octobre 2020 à 18h les propriétaires de la copropriété Clos des Noyers se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, au domicile d'un des copropriétaires, au numéro 16 de la rue Chavée.

Les convocations et l'ordre du jour ont été adressés par mail par le syndic en date du 28 septembre 2020.

Les **10** copropriétaires présents ou valablement représentés sur **10** forment 1.000/1.000 ème de la copropriété. Présents ou représentés : Pellegrini , Bertaux, Michel, Pierson, Van Molhem, Latorre, Vandeschelde soit 743/1.000.

Absents: Plasman, Letchford, Huysmans.

L'assemblée désigne Sophie De Dobbeleer en qualité de secrétaire.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.

**ORDRE DU JOUR**

1. La date de clôture de l'exercice comptable est le 31 décembre (cf art. 21, al. 6, RDC)
2. L'ACP ne constitue pas de conseil de copropriété, celui-ci n'étant pas obligatoire (l'ACP comporte moins de 20 lots à l'exclusion des parkings : cf art. 37, RDC & art. 577-8/1, §1, C.civ.)
3. Nomination du commissaire aux comptes et prévoir :
  - a. Que son mandat est gratuit
  - b. Que son mandat se termine à la clôture de l'AG ordinaire de 2021 (cf art. 38, RDC & 577-8/2, C.civ.)
4. Approbation du contrat de syndic
5. L'AG doit également mandater Guy Pierson pour signer ce contrat avec le syndic.
6. Approbation des contrats d'assurance RC du syndic et du commissaire aux comptes, à nous communiquer au préalable par Sophie.
7. Décider que l'allocation du fonds de réserve entre les copropriétaires se fera sur base des millièmes à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le syndic communiquera aux

copropriétaires, au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2020, les montants à verser par ceux-ci à dater de 2021.

8. Confirmation du fait que toutes convocations aux assemblées générales peuvent être effectuées par email (cf art. 12, b), al. 2, ROI & art. 577-6, §3, al. 3, C. civ.).NB : **il faut l'accord écrit de tous les copropriétaires ; chacun doit donc signer le PV de l'AGE.**
9. Plusieurs fournisseurs doivent être mis en concurrence, sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré, pour les transactions et contrats à partir de mille euros (1.000 EUR) TVA incluse, ceci à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire (cf art. 21, al. 1, 12), ROI & art. 577-8, §4, 13°, C. civ.).

### **DISCUSSION DES POINTS DE L'ORDRE DU JOUR**

L'assemblée prend à l'unanimité les décisions suivantes :

L'exercice comptable se clôturera à la fin de l'année civile soit au 31 décembre.

Il a été décidé exceptionnellement, que les AG ordinaires approuvant les comptes annuels de 2019 & 2020 se dérouleront lors d'une même réunion ») dans le courant du mois de janvier 2021.

NB : le ROI prévoit que les AG se tiennent début mars ; l'AG ne peut décider autrement sauf à modifier le ROI. Ici, nous faisons une exception pour les AG 2019 & 2020 vu les circonstances particulières, sans changer la règle générale)

1. Pas plus que par le passé les nouvelles dispositions de l'ACP ne requièrent la constitution d'un conseil de copropriété. L'assemblée décide dès lors de ne pas en constituer un. (NB : un conseil de copropriété est optionnel dans notre cas, l'AG doit donc décider si elle en constitue un ou non)
2. Personne ne se proposant pour la fonction de commissaire aux comptes, Philippe Bertaux a accepté la mission pour cette année encore jusqu'à la prochaine AG de 2021. Il demande toutefois que pour la prochaine mission un autre copropriétaire prenne en charge la fonction. Conformément aux nouvelles dispositions de L'ACP, un contrat d'assurance a été pris pour le commissaire aux comptes.
3. 5. 6. Le contrat du syndic a été approuvé par les copropriétaires et mandatent G. Pierson pour signer le contrat. Le syndic de la copropriété est couvert par une assurance de l'IPI. Le syndic facturera ses honoraires par l'intermédiaire de l'Agence Wellington à raison de 200 euros tva comprise par mois. G. Pierson remettra au syndic sa note d'honoraire pour ses prestations.
7. Pour parer à une incohérence de fonctionnement de la copropriété, à l'unanimité il a été décidé qu'à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le calcul de l'allocation du fonds de réserve sera

calculé sur base des millièmes. Le syndic communiquera aux copropriétaires, au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2020, les montants à verser par ceux-ci à dater de 2021.

L'enveloppe globale de 4.000 euros reste inchangée.

**Changement important** : Les charges devront être payées dans le premier mois du trimestre par ordre permanent.

8. Une feuille a été remise et signée par tous les copropriétaires autorisant le syndic à convoquer l'AG par email. La feuille sera classée dans les fardes de la copropriété. Les résidents locataires du clos seront également contactés afin de savoir si ils souhaitent que nous discussions de certains points.
9. Il est décidé à l'unanimité que pour des travaux autres que des actes conservatoires le montant min de mise en concurrence sera de 1.000 euros TVA incluse.
10. Plusieurs copropriétaires remettent en question la répartition des millièmes dont découle le calcul des charges communes. La discussion ne menant à rien, il a été décidé que les copropriétaires désireux de relancer le débat iraient aux informations pour la prochaine AG.
11. Le syndic va poursuivre les formalités BCE à l'égard d' ING
- 12. Pour des raisons de timing, le syndic n'a pas pu faire signer le pv d'AG à la fin de la séance.**  
**Le pv a donc été envoyé par mail à l'ensemble des copropriétaires. Le syndic demande à toute personne souhaitant contester, corriger, modifier, un des points du rapport de lui en faire part, par retour et dans les plus brefs délais.**

Ayant épuisé l'ordre du jour, la séance est clôturée à 19 h30.

Sophie De Dobbeleer  
Secrétaire

Philippe Bertaux  
Président